



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Sétima Câmara Cível**

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0007461-71.2014.8.19.0052

**(EMBARGOS DECLARATÓRIOS)**

EMBARGANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUAR DE PARATY

EMBARGADO : ESPOLIO DE ANGELA LAMEIRO CANIZIO

REPRESENTANTE LEGAL: ANIBAL LAMEIRO CANIZIO

RELATOR : JDS DES. JOÃO BATISTA DAMASCENO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS CONTRA DECISÃO COLEGIADA QUE DETERMINOU O SOBRESTAMENTO DO FEITO, DECORRENTE DA DECISÃO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. TEMA 494. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA AOS SERVIÇOS E SUA REMUNERAÇÃO.

1. O caso reclama sobrestamento do processo, conforme a decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário nº 695911/SP (Tema 492), sob relatoria do Min. Dias Toffoli, que determinou o sobrestamento dos feitos que discutem “*a cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado*”.
2. Ausência de configuração das hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil.
3. Prequestionamento. Matéria examinada.
4. CONHECIDO E DESPROVIDO O RECURSO.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos o presente recurso de Embargos Declaratórios nº. 0007461-71.2014.8.19.0052, em que figuram como embargante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUAR DE PARATY e embargado ESPOLIO DE ANGELA LAMEIRO CANIZIO, REPRESENTANTE LEGAL, ANIBAL LAMEIRO CANIZIO.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Vigésima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em conhecer e negar provimento aos embargos de declaração, nos termos do voto do Relator.

## RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos contra decisão colegiada de fls. 625/282 (indexador 000625) que determinou o sobrestamento do feito.

A parte autora opôs embargos declaratórios às fls. 633/288 (indexador 000633) sustentando, em síntese, que a decisão foi omissa em relação à apreciação das razões apresentadas em relação à existência de condomínio legalmente constituído o que demonstraria a existência de distinção entre o caso concreto e o precedente (Tema 492), e, portanto, necessário a oposição do presente recurso com o fim de prequestionamento da matéria em exame.

Por fim, pugnou pelo conhecimento e provimento dos embargos, nos termos expostos, para sanar o vício apontado.

Contrarrazões (indexador 000650).

## VOTO

O recurso é tempestivo e reúne os demais requisitos de admissibilidade, daí porque dele se conhece.

Dispõe o art. 1.022 do NCPC que cabem embargos de declaração quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição ou for omitido ponto sobre o qual deveria pronunciar-se o juiz ou tribunal, *in verbis*:

Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:

- I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;
- II - suprir omissão de ponto ou questão sobre a qual deveria se pronunciar o juízo de ofício ou a requerimento;
- III - corrigir erro material.

Assim, os embargos de declaração prestam-se apenas às hipóteses legalmente previstas, sendo certo que não há no acórdão recorrido quaisquer dos vícios apontados. Vejamos:

Trata-se de ação de cobrança onde a parte autora pretende compelir a ré proprietária de lotes do empreendimento, a arcar com as despesas referentes às despesas comuns e encargos decorrentes da necessidade de conservação e manutenção de loteamento imobiliário urbano.

Cinge-se a matéria devolvida à apreciação da responsabilidade da parte ré ao pagamento dos valores cobrados pelos autores em razão das despesas efetuadas para conservação e manutenção do condomínio.

Verifica-se que o caso reclama sobrestamento do processo, conforme a decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário nº 695911/SP (Tema 492), sob relatoria do Min. Dias Toffoli, que determinou o sobrestamento dos feitos que discutem “*a cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado*”.

Este é o caso dos autos.

Assim, estando a matéria pendente de julgamento pelo sistema de repercussão geral (Tema 494 – RE 695911) necessário que o feito seja sobrestado até manifestação definitiva do STF sobre o tema.

Ante o exposto, com fundamento no art. 1.030, inciso III, do Código de Processo Civil, determino o sobrestamento do julgamento do presente recurso até ulterior decisão do STF sobre o Tema 492 da sistemática da repercussão geral.

No tocante à matéria à apreciação por esta E. Câmara dispõe o Código Civil:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. **Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. GN**

O Recurso Extraordinário 695911 aguarda julgamento dos Embargos de Declaração opostos pelas partes, após a fixação da seguinte tese:

É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis", nos termos do voto do Relator.

Consta nos autos ofício do Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício de Araruama afirmando não constar registro da convenção de condomínio (indexador 000370).

Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses do embargante não configura nenhum dos vícios do art. 1.022 do CPC/2015, tampouco hipótese de cabimento dos aclaratórios.

Por fim, ressalte-se que mesmo para fins de prequestionamento, deve o acórdão embargado apresentar quaisquer dos vícios constantes do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu *in casu* diante da manifestação do Relator quanto a todas as questões arguidas em razões recursais.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMISSÃO PARCIAL DE RECURSO ESPECIAL PELO TRIBUNAL A QUO. ANÁLISE INTEGRAL PELO STJ. POSSIBILIDADE. SÚMULA 528/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. NECESSIDADE. FUNDAMENTO SUFICIENTE INATACADO. SÚMULA 283/STF. TUTELA ANTECIPADA. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 07/STJ. ARRENDAMENTO RURAL. DESPEJO. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. DESNECESSIDADE, DESDE QUE NÃO SE PRETENDA ANTECIPAR OS EFEITOS DA TUTELA INAUDITA ALTERA PARS. (...) Os embargos declaratórios, mesmo quando manejados com o propósito de



prequestionamento, são inadmissíveis se a decisão embargada não ostentar qualquer dos vícios que autorizariam a sua interposição. (...) Recurso especial não conhecido. (REsp 979.530/MT, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25.03.2008, DJe 11.04.2008)

Por estas razões, ausentes os requisitos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, voto no sentido de conhecer e negar provimento aos embargos declaratórios.

Rio de Janeiro, 13 de maio de 2021.

**JOÃO BATISTA DAMASCENO**  
JDS DESEMBARGADOR RELATOR

